Louer un bien immobilier en Allemagne
Mode d'emploi

A) Les démarches 2

1) La recherche de logement 2
2) L'état des lieux……2

B) Le contrat de bail 3

1) Règles applicables à tout type de bail 3
2) Le bail à durée déterminée 3
3) Résiliation du contrat à durée indéterminée 3
a) Résiliation par le bailleur……3
b) Résiliation par le locataire……..4

C) Les obligations du locataire 4

1) Dépôt de garantie et caution 4
2) Le loyer et les charges 5
a) Augmentation pour s'aligner sur les prix du marché 5
b) Augmentation du loyer suite à des travaux de modernisation……..6
c) Augmentation du loyer en raison de l'augmentation des charges……6
3) Sous-location 6
a) Sous-location d'une partie du bien 6
b) Sous-location de l'ensemble du bien 7
4) Travaux de remise en état et réparation de dommages 7

D) Les droits du locataire 7

1) Dommages du bien donné en location 7
a) La réduction du loyer 7
b) Dommages et intérêts, remboursement des frais engagés 8
2) La vente ne remet pas en cause le bail 8

E) L'assurance habitation……8

Vocabulaire ..... ……9

L'objectif de cette fiche est de vous informer sur vos droits, mais aussi sur les obligations liées à une location immobilière en Allemagne. Toutefois, seules des questions d'ordre général sont développées dans ce document. Si vous avez des questions plus spécifiques ou un problème avec votre bailleur, n'hésitez pas à contacter Euro-Info-Consommateurs pour obtenir un conseil personnalisé.

A) Les démarches

1) La recherche de logement

- grâce aux annonces immobilières : dans la presse régionale, les hebdomadaires gratuits, sur Internet ;
- avec l'aide d'un agent immobilier : dans ce cas les frais ne doivent pas dépasser le montant de deux mois de loyer sans charges (« Kaltmiete ») plus la TVA. L'agent immobilier n'est rémunéré que si le contrat de bail est effectivement conclu. Attention : toute avance est interdite !
- grâce aux « Mitwohnzentralen » : ce sont des structures spécialisées généralement dans les colocations d'étudiants. De nombreuses villes universitaires allemandes ont leur « Mitwohnzentrale» que l'on peut consulter sur Internet.

2) L'état des lieux

L'état des lieux, qu'il ait lieu lors de l'emménagement ou au moment du départ, n'est pas une obligation légale mais il peut aider à éviter toute contestation.
Si vous ne faites pas d'état des lieux lors de l'emménagement, le bailleur ne pourra pas s'en servir pour prouver, au moment de votre départ, que vous avez emménagé dans un appartement en parfait état, contrairement à ce qui se passe en France.
Alors, si vous faites un état des lieux lors de l'emménagement, veillez très attentivement à ce que tout dommage soit constaté et inscrit sur le document !
N'oubliez pas : c'est toujours au bailleur de prouver qu'un dommage a été causé par le locataire.
En revanche, il est recommandé d'établir un état des lieux lors de votre départ afin de prouver que vous avez laissé un logement sans dommage. Le bailleur ne pourra par la suite pas vous poursuivre pour d'éventuels dégâts.

Concrètement, le bailleur et le locataire visitent ensemble l'appartement et notent les descriptions exactes des lieux. Il faut particulièrement noter les défauts du bien (céramique abîmée dans les sanitaires, tâches aux murs etc.). De même, les différents compteurs doivent être relevés à cette occasion. Enfin, il est préférable d'établir deux exemplaires de l'état des lieux qui seront signés et conservés par les deux parties.

B) Le contrat de bail

1) Règles applicables à tout type de bail

Pour tout bien immobilier situé en Allemagne, le droit applicable au contrat de bail sera, en principe, le droit allemand.

En principe, un contrat de bail ne nécessite aucune forme particulière et peut être conclu oralement. Cependant, tout contrat de bail portant sur un bien immobilier pour une durée de plus d'un an doit être conclu par écrit. Si cette exigence n'est pas respectée, le contrat sera présumé conclu à durée indéterminée. Il ne peut être résilié que dans le respect des préavis légaux et au plus tôt un an après la prise de possession du bien.

Par souci de sécurité, nous vous recommandons de conclure tout contrat de bail par écrit.

Les parties sont libres de déterminer le contenu du contrat, mais ce dernier devrait au minimum faire état :

- du nom et des adresses des parties,
- de la date de début et de la durée du bail,
- du montant du loyer et des charges,
- des modalités de paiement,
- d'un descriptif du bien loué (exemple : nombre de pièces, parties communes, garage etc.).

2) Le bail à durée déterminée

En principe, le contrat de bail à durée déterminée n'existe pas en Allemagne (sauf pour les chambres d'étudiants, les chambres meublées, ou à usage temporaire). Mais sous certaines conditions restrictives, un bail à durée déterminée est possible.

Un contrat de ce type ne peut être conclu que si le bailleur souhaite :

- utiliser le bien pour soi ou ses proches (« Eigenbedarf »),
- modifier substantiellement les locaux et que le renouvellement du bail est impossible,
- louer les locaux dans le cadre de relations professionnelles (ex : un boulanger à son apprenti).

Le locataire et le bailleur ne peuvent en principe pas résilier le bail à durée déterminée avant son terme, sauf pour des raisons exceptionnelles. Cependant, le contrat pourra prévoir cette possibilité avec un délai de préavis à respecter.

3) Résiliation du contrat à durée indéterminée

a) Résiliation par le bailleur

Le bailleur peut se réserver le droit de résilier le bail lorsque :

- il a besoin des locaux pour lui ou ses proches « Eigenbedarf »
- il ne peut faire un usage commercial du bien immobilier loué
- le locataire a violé ses obligations de manière grave (par exemple : la sous-location interdite).

Le bailleur doit respecter les délais de préavis suivants :

- 3 mois pour une occupation du bien de moins 5 ans
- 6 mois pour une occupation du bien de 5 à 8 ans
- 9 mois pour une occupation du bien de 8 ans et plus.

Le bailleur peut résilier le contrat sans préavis pour motif grave, notamment lorsque le locataire :

- n'a pas payé son loyer, ou une partie substantielle de celui-ci, depuis deux mois,
- fait du bien immobilier un usage inapproprié et que celui-ci entraîne une gêne importante et inacceptable,
- viole substantiellement les droits du bailleur.

Important : la résiliation sans préavis pour motif grave doit être notifiée par écrit et signifier les motifs invoqués.

b) Résiliation par le locataire

La résiliation d'un bail doit nécessairement se faire par écrit, de préférence par lettre recommandée. Pour le locataire, le préavis est toujours de **trois mois,** sauf si une renonciation a été convenue. La résiliation doit être notifiée au bailleur, au plus tard au troisième jour ouvré du mois pour prendre effet à la fin du troisième mois suivant cette notification.

Seule la personne liée par un contrat peut le résilier. S'il existe plusieurs locataires ou bailleurs, la résiliation doit être signée par tous les locataires et être adressée à tous les bailleurs. Ainsi, dans le cas d'une colocation, la résiliation de l'un des colocataires ne suffit pas. La situation est différente si le bailleur a conclu un contrat spécifique avec chacun des locataires.

Exceptionnellement, le locataire peut résilier le contrat pour motif grave sans respecter le délai de trois mois :

- pour indisponibilité du bien loué,
- lorsque l'usage du logement constitue une mise en danger,
- si le bailleur fait du bien immobilier un usage inapproprié et que celui-ci entraîne une gêne importante et inacceptable.

Attention : la résiliation pour motif grave doit aussi être notifiée par écrit et signifier le motif de la résiliation.

C) Les obligations du locataire

1) Dépôt de garantie et caution

La plupart des bailleurs réclament le paiement d'une caution pour couvrir les éventuels non paiements des loyers et dégâts causés par le locataire. Le montant maximum est de trois mois de loyer sans les charges. La forme que peut prendre cette caution n'est pas réglementée ; remises de fonds en main propre ou sur un compte prévu spécifiquement à cet usage sont les plus courantes.

Remarque : le locataire a la possibilité de payer en trois mensualités, la première étant exigible dès le début du contrat. Le bailleur a l'obligation légale de placer cette somme auprès d'un établissement bancaire. Les intérêts s'ajouteront à la caution qui sera remise au locataire à la fin du bail.
Afin d'être certain de l'usage que fera le bailleur de la somme déposée, il est possible d'exiger les coordonnées d'un compte joint (« Und-Konto ») sur lequel seules les deux parties pourront donner des ordres en commun.

A noter que contrairement à la situation en France, il n'est pas d'usage de réclamer une caution solidaire en plus d'un dépôt de garantie.

2) Le loyer et les charges

Payer le loyer est la première des obligations. Il est exigible au plus tard le troisième jour ouvré du mois. Son montant peut être, en théorie, librement fixé (il est tout de même souvent imposé).
S'il est prévu dans le contrat que le locataire paie les charges réelles et non forfaitaires, il a droit à un décompte détaillé. Ce décompte doit être établi au minimum une fois par an et de manière bien compréhensible. Il doit contenir le détail des charges, le calcul des charges et le montant des avances sur charges déjà réglées.

Des augmentations de loyer sont à prévoir dans les cas suivants :

- le « Staffelmietvertrag » prévoit une augmentation à date fixe pour une somme prédéterminée
- le « Indexmietvertrag » indexe le montant du loyer sur le coût de la vie tel qu'il est établi par l'Office Fédéral des Statistiques (Statistisches Bundesamt).

Dans les deux cas, le loyer ne peut plus être augmenté pendant une période d'au moins un an, sauf dans le cas où des travaux ou une hausse des charges l'exigent.
Ces augmentations doivent être prévues dans le contrat de bail. Si le locataire n'est pas d'accord, il ne doit alors en aucun cas signer le contrat.

Le bailleur peut décider d'une augmentation du loyer dans trois autres cas bien spécifiques :

a) Augmentation pour s'aligner sur les prix du marché

Si le bailleur constate que le loyer est inférieur au prix du marché, il peut exiger une augmentation du loyer, à condition toutefois :

- qu'une augmentation ne soit pas exclue par le contrat,
- que l'augmentation sur trois ans ne dépasse pas 20%,
- qu'il se soit écoulé 15 mois depuis la conclusion du contrat ou la dernière augmentation du loyer (n'est pas prise en compte l'augmentation due à des travaux ou à une hausse des charges).

Le bailleur doit justifier l'augmentation par écrit en se référant :

- à un indice des loyers,
- des statistiques officielles (« Mietdatenbank »),
- à une expertise assermentée ou,
- aux loyers pratiqués pour trois logements comparables.

Le locataire a 2 mois pour accepter ou refuser cette augmentation. Lorsque le locataire l'accepte, celle-ci entre en vigueur le troisième mois après la demande d'augmentation. Si le locataire refuse l'augmentation, le bailleur doit agir devant les tribunaux dans un délai maximal de 3 mois.

Important : si le bailleur souhaite augmenter le loyer selon cette procédure, le locataire dispose d'un droit exceptionnel de résiliation. Il peut résilier son bail jusqu'à la fin du second mois après la réception de la notification de l'augmentation du loyer.

b) Augmentation du loyer suite à des travaux de modernisation

Si le bailleur a procédé à des travaux, il peut annuellement augmenter le loyer jusqu'à 11% des frais engagés pour le bien concerné. Les travaux de modernisation doivent, d'après la loi :

- augmenter la valeur d'usage du bien,
- améliorer les conditions de vie (außer: Luxusmodernisierung) ou,
- permettre des économies d'énergie.

Le bailleur doit informer le locataire des travaux au moins trois mois avant leur début, en indiquant notamment le type de travaux, leur durée ainsi que l'augmentation de loyer estimée. L'augmentation de loyer est à notifier par écrit (courrier, fax, courriel etc.) après la fin des travaux. Si le bailleur respecte cette procédure, l'augmentation de loyer est effective au troisième mois après la réception de la notification.

c) Augmentation du loyer en raison de l'augmentation des charges

Même si le bail prévoit un paiement forfaitaire pour les charges, le bailleur peut néanmoins répercuter une augmentation de celles-ci sur le loyer. Il doit seulement la notifier par écrit et la justifier.

Important : dans les deux premiers cas (a+b), si le bailleur souhaite augmenter le loyer selon cette procédure, le locataire dispose d'un droit exceptionnel de résiliation. Il peut résilier son bail jusqu'à la fin du second mois après la réception de la notification de l'augmentation du loyer. Dans ce cas, l'augmentation n'entre pas en vigueur.

3) Sous-location

a) Sous-location d'une partie du bien

Une sous-location est possible uniquement avec l'accord préalable du bailleur qui ne peut refuser dans les cas suivants :

- des raisons familiales (lorsque des partenaires se sont séparés, l'appartement devenant trop grand)
- des raisons financières.

Pour obtenir l'agrément du bailleur, le locataire doit nommer le nom d'un sous-locataire.

Le bailleur ne peut, en principe, refuser un sous-locataire que dans les cas suivants :

- s'il existe une raison importante tenant à la personne du sous-locataire (lorsque des troubles du voisinage sont à craindre).
- si le logement est trop petit.
- Si la sous-location n'est pas acceptable.

Attention : la simple insolvabilité du sous-locataire n'est pas une raison suffisante puisque seul le locataire est responsable du paiement du loyer.

b) Sous-location de l'ensemble du bien

Comme pour la sous-location partielle, le locataire doit bien évidemment obtenir l'autorisation du bailleur. Contrairement à la sous-location partielle du bien, le locataire n'est pas en droit d'obtenir cette autorisation pour une sous-location de l'ensemble du bien. En cas de refus, le locataire devra résilier le bail en respectant le préavis de trois mois.

Attention : la sous-location non autorisée constitue une violation grave des obligations du locataire et justifie une résiliation du bail. Le locataire reste le seul responsable du paiement du loyer.

4) Travaux de remise en état et réparation de dommages

Usure normale ou dommage ?

Des réparations pour des dommages causés par le locataire doivent toujours être intégralement payées par celui-ci. Toutefois, seule compte la valeur réelle au moment du dommage et non la valeur à neuf.

L'usure normale des biens loués est, a contrario, comprise dans le loyer. Contrairement au droit français, le bailleur doit supporter les frais des travaux de remise en état. Néanmoins il a la possibilité de reporter ces frais sur le locataire, ce qui arrive dans la plupart des cas. Vous aurez donc, en principe, à assurer les travaux de remise en état.

En Allemagne, ces travaux concernent les papiers peints, la peinture des murs, des plafonds, des sols, mais aussi les encadrements des portes, les portes et les fenêtres d'intérieur (die Außentüren und -fenster müssen von innen gestrichen werden, die Innentüren und -fenster komplett), les radiateurs ainsi que la tuyauterie du chauffage. Les travaux un peu plus importants comme la maçonnerie, les vitres ou les huisseries, l'entretien (Erneuerung oder Abschleifen) de sols ou de parquets ne rentrent pas en ligne de compte.

Exemple :

Lors d'un départ, la moquette doit être nettoyée mais ne doit pas être changée même si l'usure normale conduit à ce qu'elle devienne inutilisable. Il en va différemment si la moquette a subi un dommage anormal (tâches Brandflecken par exemple).

Le bailleur ne peut pas exiger de faire appel à un professionnel ; il suffit que les travaux soient effectués conformément aux règles de l'art.

D) Les droits du locataire

1) Dommages du bien donné en location

Le bailleur doit louer et maintenir le bien en bon état. Si un défaut apparaît pendant la durée du bail, le locataire est obligé de le signaler immédiatement au bailleur, qui a l'obligation de le réparer.

a) La réduction du loyer

Si le défaut entraîne un disfonctionnement dans l'utilisation prévue du bien, le locataire peut réduire lui-même le montant de son loyer (chauffage en panne pendant l'hiver rigoureux…), mais il doit bien sûr en informer son bailleur, de préférence par lettre recommandée. Contrairement à la situation en France, il n'est pas obligé de passer par un juge...
Une réduction du loyer n'est pas possible :

- si le locataire connaissait le défaut lors de la conclusion du contrat
- si le défaut n'entraîne pas un disfonctionnement dans l'utilisation prévue du bien
- si le locataire n'informe pas le bailleur de l'existence du défaut.

b) Dommages et intérêts, remboursement des frais engagés

Si le bien est défectueux, le locataire peut, en plus de la réduction du loyer :

- réclamer des dommages et intérêts :
  - lorsque le défaut existait déjà lors de la conclusion du contrat sans que le locataire en ait été informé
  - lorsque le défaut est apparu postérieurement à la conclusion du contrat suite à une faute du bailleur
  - lorsque le bailleur tarde à faire réparer les défauts après une mise en demeure.

- obtenir le remboursement des frais engagés pour une réparation :
  - lorsque le bailleur a été mis en demeure
  - lorsque des mesures conservatoires étaient nécessaires à la sauvegarde du bien (Exemple : dégât des eaux).

2) La vente ne remet pas en cause le bail

Si l'immeuble ou l'appartement occupé par le locataire est vendu, ce dernier n'a aucune obligation de quitter les lieux. L'acquéreur se substitue à l'ancien propriétaire dans le contrat de bail. Le nouveau bailleur ne dispose d'aucun droit de résiliation extraordinaire, ni de la possibilité d'augmenter le loyer, sauf si celle-ci répond aux conditions indiquées précédemment.

E) L'assurance habitation

Contrairement à l'obligation qui est faite au locataire d'assurer son logement en France, le locataire d'un bien immobilier en Allemagne n'est pas obligé de souscrire une assurance habitation. Néanmoins, certains propriétaires l'exigent afin de couvrir les dommages que le locataire causerait au logement ou aux biens mobiliers présents dans le logement.

Il n'existe pas en Allemagne d'assurance « globale » comparable à l'assurance multirisque habitation en France. Il appartient au locataire de souscrire une ou plusieurs assurances selon les risques qu'il doit couvrir.

Hansratsvers : cette assurance pour les locataires couvrent les risques liés aux incendies, dégâts des eaux, vol, vandalisme, catastrophes naturelles. Elle concerne uniquement les biens mobiliers du locataire présents dans le logement. Le montant de l'assurance dépend de la situation géographique de l'immeuble et de la surface de l'habitation.
Le contrat peut préciser un montant maximal d'indemnisation. Dans ce cas, en cas de dommage, le locataire ne pourra être remboursé qu'à hauteur de cette indemnisation maximale même si les pertes sont d'une valeur plus importante.

Privathaftplicht : Cette assurance garantit le locataire pour les dommages qu'il causerait lui-même au logement.

Vermieterhaftpflicht (Haus und Grundeigentümerhaftpflicht) : cette assurance est destinée au bailleur afin de garantir les risques liés au gaz, accidents électroniques, incendies, dégâts des eaux et tous les dommages causés à autrui dans son terrain ou sa propriété (chute de tuile, effondrement du mur…). Le bailleur peut répartir une partie de cette assurance dans les charges locatives.

Vocabulaire

bailleur/propriétaire	Vermieter/Eigentümer
locataire	Mieter
caution solidaire	Bürgschaft
charges locatives	Nebenkosten
contrat de bail	Mietvertrag
dépôt de garantie, caution	Kaution, Sicherheitsleistung
état des lieux	Wohnungsübergabeprotokoll
loyer	Miete
résiliation	Kündigung
syndic	Hausverwaltung